BOSTON MEDICAL LIBRARY
PURCHASED FROM THE INCOME OF THE
SAMUEL WHEELER WYMAN
MEMORIAL FUND

31 C

R.-MARCEL PETIT

MEMBRE DES CONSEILS JURIDIQUES DE L'ASSOCIATION GÉNÉRALE
DES MÉDECINS DE FRANCE (S. G.), DE LA SOCIÉTÉ DE MÉDECINE DE PARIS,
DES MÉDECINS INSPECTEURS DES ÉCOLES..., ETC.

# LE LOYER
# DU MÉDECIN

A. MALOINE & FILS, Éditeurs
27 - Rue de l'Ecole-de-Médecine - 27
PARIS 1919

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/leloyerdumedecin0000rmar

# LE LOYER

## DU MÉDECIN

## DU MÊME AUTEUR

---

**Dictionnaire de droit et de jurisprudence médicale** (in Index **Medicus**, 1911).
**Le moratorium des loyers** (1916).
**Code rural de la guerre** (1916).
**L'impôt sur le revenu** (1916).
**Pensions et secours de guerre** (en préparation).
**Les loyers et la guerre**, en collaboration avec Me B. Monteux (1918).

R.-MARCEL PETIT

MEMBRE DES CONSEILS JURIDIQUES DE L'ASSOCIATION GÉNÉRALE DE MÉDECINS DE FRANCE (S. G.), DE LA SOCIÉTÉ DE MÉDECINE DE PARIS, DES MÉDECINS INSPECTEURS DES ÉCOLES..., ETC.

# LE LOYER DU MÉDECIN

A. MALOINE & FILS, Éditeurs
27 - Rue de l'Ecole-de-Médecine - 27
PARIS 1919

18 H H 84
31. C. 13.
BOSTON MEDICAL
DEC 28 1920
LIBRARY

DEC 28 1920
LIBRARY

# LE LOYER DU MÉDECIN

La loi du 9 mars 1918, dite loi des loyers, exceptionnelle et temporaire, n'a pas fait au médecin une situation spéciale. Lui et sa famille sont compris dans l'ensemble des locataires. C'est donc la loi elle-même, en tenant compte de certaines modalités propres à la profession médicale, que nous allons étudier. Nous le ferons de manière pratique, en nous inspirant des principales décisions rendues par la Cour de cassation et que nous avons empruntées à la *Gazette du Palais* et à la *Revue des Loyers*.

## § 1. — Observations générales

La situation du médecin le place dans la catégorie des locataires qui n'ont pas un « petit loyer » tel qu'il est défini par les articles 15 et 16 de la loi du 9 mars 1918 (pour Paris et dans un rayon de 25 kilomètres, loyer égal ou inférieur à 500 francs si le locataire est célibataire, 600 francs s'il est marié, et augmenté, s'il y a lieu, de certaines majorations). Pour simplifier notre étude, nous considérerons le médecin comme ayant un loyer supérieur au chiffre

que nous venons d'indiquer, lié par un bail à durée plus ou moins longue, rarement titulaire d'une location verbale.

En second lieu, nous considérerons le médecin, d'abord comme exerçant son art seul, puis comme commerçant, dans les conditions que nous a définies la jurisprudence. La profession de médecin est en effet une profession libérale, dégagée, en principe, de toute commercialité. L'exercice de l'art de guérir ne peut devenir un acte de commerce que lorsqu'il revêt, dans une entreprise supplémentaire, le caractère d'une spéculation de nature à être considérée comme l'objet principal d'une exploitation commerciale, comme, par exemple, l'exploitation d'une maison de santé, d'un établissement thermal, quand le médecin s'y adonne tout spécialement et avec un développement qui n'a rien d'accessoire, mais constitue, au contraire, une chose principale. En effet, le médecin qui ne se borne pas à exercer l'art de guérir et qui dirige en même temps un établissement thermal où il reçoit des pensionnaires peut être considéré comme faisant de cette exploitation commerciale sa principale industrie.

En ce qui concerne *les médecins des régions envahies*, si une loi spéciale doit régler leur situation, ceux-ci peuvent trouver dans l'article 14 de la loi la protection qui leur est due (V. Chambre des Députés, 21 avril 1916, *J. O.*, p. 1095 ; Cass. 18-2-19, *Revue loyers*, 1919, p. 247).

## § 2. — De la résiliation des baux

Sans préjudice des causes de résiliation résultant du droit commun et des conventions, les baux peuvent être résiliés conformément aux dispositions prévues par la loi du 9 mars 1918 (art. 2 à 13). Nous ferons remarquer que nous nous adresserons aussi bien à la veuve d'un médecin, à ses héritiers, qu'au médecin lui-même.

*Médecin tué à l'ennemi ou décédé des suites de blessures ou de maladie. — a*) Lorsqu'un médecin a été tué à l'ennemi ou est décédé des suites de blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux, le bail est résilié de plein droit, sans indemnité, sur la déclaration de sa veuve, de ses héritiers en ligne directe (père, mère, enfants légitimes ou naturels reconnus) ou, à leur défaut, de ses héritiers collatéraux (frère, sœur, neveu, cousin germain, cousin au degré successoral), si ceux-ci habitaient ordinairement avec lui les lieux loués (Cass. 26-3-19, *Gaz. Pal.*, 23-4-19). Sans le spécifier, nos législateurs ont été d'accord pour assimiler à la femme légitime celle qui a vécu librement et de façon constante avec le mobilisé (Voir Commission arbitrale, Paris 15e, 18 nov. 1918, *Gaz. Pal.*, 28 déc. 1918 ; — Cass. 2-12-18, *Gaz. Pal.*, 22-1-19 ; 2-4-19, *Gaz. Pal.*, 4-5-19).

La déclaration doit être adressée au bailleur par lettre recommandée et ce, sous peine de forclusion, dans les six mois qui suivent le décès ou l'avis officiel du décès. Si le décès du médecin était antérieur au 12 mars 1918, la déclaration aurait dû être faite le 12 septembre 1918 au plus tard.

Passé ces délais, le bail continue et la résiliation ne peut avoir lieu que conformément au droit commun et dans certains cas, selon les dispositions de l'article 10 de la loi du 9 mars 1918 (Voir p. 13).

Si un désaccord se produit entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation, la Commission arbitrale sera saisie et elle appréciera si la résiliation peut être prononcée.

Lorsque la veuve est en même temps signataire du bail, elle peut bénéficier de la résiliation (Cassation, 11 déc. 1918, *Gaz. Pal.*, 9 janv. 1919 et 16-2-19) (art. 3).

*b*) La résiliation du bail peut aussi être sollicitée par les héritiers collatéraux et les ayants droit(c'est-à-dire celui qui a ou qui exerce les droits d'un autre, légataire universel, par exemple), à défaut de veuve, ou d'héritiers directs. Mais en ce cas, une demande de résiliation est adressée au propriétaire par lettre recommandée, et elle est portée devant la Commission arbitrale qui l'ordonnera, suivant les circonstances, avec ou sans indemnité.

La demande de résiliation devra, à peine de forclusion, être adressée dans le même délai que dessus § *a* (art. 4).

*Résiliation en cas de décès présumé.* — Lorsque le médecin, appelé sous les drapeaux, est présumé décédé, sans qu'une constatation officielle du décès ait eu lieu, la résiliation peut être demandée par la femme, les enfants, ou à leur défaut les ascendants, ou les autres ayants droit. La demande est adressée par lettre recommandée, au propriétaire, à peine de

forclusion, dans le délai de six mois de l'avis donné par le Ministère de la guerre qu'il y a présomption de décès, et portée devant la Commission arbitrale qui prononcera sans indemnité, ou s'il y a lieu, avec indemnité, si la résiliation est poursuivie par les ayants droit du médecin présumé décédé. Faisons remarquer que le délai de six mois se compte comme à l'alinéa *a* du § précédent (art. 5).

*Droit du propriétaire.* — Certains auteurs admettent que le propriétaire peut combattre la demande de résiliation, en contestant l'origine de la maladie de laquelle est décédé le médecin. Droit difficile à exercer, et même impossible. Il est facile par les billets d'hôpitaux, le titre de réforme, le titre de pension de prouver l'origine de la maladie.

Le propriétaire est admis à demander devant la Commission arbitrale que la résiliation, prévue sans indemnité, le soit cependant avec indemnité à raison des travaux ou aménagements exceptionnels, faits par lui, à la demande du médecin et pour les convenances personnelles de celui-ci, travaux ou aménagements que le propriétaire devait amortir pendant la durée de la location. C'est le cas où le médecin qui, exerçant une spécialité, a transformé des pièces en salles de traitement, d'opérations. Certaines maladies exigent, par exemple, un traitement électrique intensif, d'où disposition spéciale de courant adapté à différents appareils : ou bien des petites interventions peuvent être faites par le médecin ; il les fait généralement dans une pièce transformée en pièce opératoire : d'où nécessité d'aménagements

particuliers. Si la résiliation est demandée, il n'est pas dit que le propriétaire louera à un médecin exerçant la même spécialité, d'où obligation pour le propriétaire de remettre les lieux en état d'habitat.

La Commission arbitrale, saisie d'une demande de ce genre, prononcera avec ou sans indemnité, en tenant compte de la situation de fortune des parties et de la plus-value qui pourrait résulter pour l'immeuble de ces travaux (art. 3).

*Sociétés commerciales.* — Comme nous l'avons vu, le médecin peut ne pas exercer seulement l'art de guérir et devenir parfois commerçant. Il peut, par exemple, s'associer avec des tiers pour exploiter un établissement thermal ou un appareil chirurgical, etc... Il peut avoir choisi soit la forme d'une société en nom collectif, soit celle d'une société en commandite simple (Nous indiquons seulement ces deux formes, car la loi du 9 mars 1918 n'envisage que ces deux genres de sociétés).

Lorsque tous les membres d'une société en nom collectif ou tous les gérants d'une société en commandite simple ont été tués à l'ennemi ou sont morts des suites de blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux, le bail conclu par la société est résilié de plein droit, sur la déclaration faite au bailleur par le liquidateur, ou à défaut de liquidateur, sur la déclaration des héritiers ou ayants droit. La déclaration est adressée au propriétaire par lettre recommandée dans les trois mois de l'avis officiel du décès du dernier sociétaire en nom collectif ou du dernier gérant de la société en commandite simple.

Si l'un des associés en nom collectif ou en commandite a été tué à l'ennemi ou est mort des suites de blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux, et si son décès a entraîné la dissolution de la société, la résiliation peut être prononcée par la Commission arbitrale sur la demande du liquidateur, ou, à défaut de liquidateur, sur la demande d'un ayant droit. La demande doit être faite dans les trois mois de la dissolution de la société. Dans les deux cas, la résiliation est prononcée suivant les circonstances, avec ou sans indemnité. Si le décès ou si la dissolution étaient antérieurs au 12 mars 1918, les délais expiraient le 12 juin 1918 (art. 6).

*Médecin ayant été mobilisé, blessé ou malade. Impossibilité d'exercer.* — Le médecin rentre dans ses foyers, à la suite d'une blessure ou d'une maladie. Cette blessure reçue, cette maladie contractée ou aggravée sous les drapeaux, ne lui permettant plus d'exercer sa profession (pour laquelle il avait conclu le bail), ou ne lui permettant plus de l'exercer comme auparavant, par suite d'une diminution notable et permanente de sa capacité professionnelle, il peut demander la résiliation. Le médecin s'adresse à la Commission arbitrale tout en faisant sa déclaration au bailleur par lettre recommandée dans les six mois qui suivront sa mise en réforme ou la consolidation de son infirmité. Si ces événements étaient antérieurs au 12 mars 1918, la déclaration devait être faite avant le 12 septembre 1918. Cette résiliation, sans indemnité, est obliga-

toire du moment que le médecin apporte la preuve de sa situation physique. Si la Commission arbitrale n'est pas suffisamment éclairée, elle peut avoir recours à une expertise médicale (art. 7).

*Médecin victime civile de la guerre.* — Lorsque le médecin établit que, par suite de faits de guerre, il se trouve dans la même situation que celle indiquée au paragraphe précédent, il peut, lui aussi, sur sa demande et sur déclaration dans les six mois comme il est dit précédemment, obtenir, sans indemnité, la résiliation de son bail (art. 7).

Les veuves et les héritiers des médecins qui, sans être mobilisés, ont été tués au cours de faits de guerre, ou sont morts des suites de blessures reçues ou de maladies occasionnées par ces faits, peuvent prétendre, dans les mêmes conditions, à la résiliation du bail. La déclaration doit être faite dans les six mois de l'avis officiel du décès, et si cet avis de décès était antérieur au 12 mars 1918, avant le 12 septembre 1918 (art. 8). (V. Cass. 26-3-19, *Gaz. Pal.* 23-4-19).

*Résiliation demandée pour privation de ressources.* — La privation des ressources nécessaires à l'exécution du bail en justifie la résiliation. Le médecin mobilisé ou non, qui aura vu, par suite de la guerre, sa situation bouleversée ou modifiée dans des conditions telles qu'il n'aurait pas contracté dans sa situation nouvelle, peut demander la résiliation de son bail. Le médecin fera une déclaration au plus tard dans les trois mois qui suivront le

décret fixant la cessation des hostilités. Le médecin citera en outre son propriétaire devant la Commission arbitrale qui appréciera souverainement. La résiliation, si elle est prononcée, peut l'être avec ou sans indemnité (art. 9). La commission doit rechercher seulement si la guerre a apporté des modifications non prévues à la situation du médecin (Cass. 18-12-19, *Gaz. Pal.* 22-2-19).

*Droits du propriétaire.* — La loi du 9 mars 1918 a réservé au propriétaire certains droits. Nous avons vu qu'il pouvait demander une indemnité pour aménagements exceptionnels. Il peut demander de son côté la résiliation du bail, lorsque le médecin emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée et cause ainsi un dommage au bailleur (comme, par exemple, le cas d'un médecin non mobilisé qui laisserait son établissement thermal, non réquisitionné, fermé : voir Cassation, 11 déc. 1918, *Gaz. Pal.*, 9 janv. 1919 ; — 26-2-19, *Revue loyers*, 1919, p. 251), ou que le médecin ne jouit pas des lieux loués en bon père de famille, ou enfin que le médecin, n'ayant pas obtenu d'exonération, ne se conforme pas, en ce qui concerne les paiements, aux décisions de la Commission arbitrale (art. 10). La Commission arbitrale peut décider par la même sentence, qui accorde au médecin une exonération, qu'à défaut de paiement des sommes laissées à sa charge, le bail sera résilié à ses torts et griefs et qu'il sera expulsé des lieux loués (Cass. 2 et 31-12-18, *Gaz. Pal.*, 22-1-19 ; 15-1-19, *Gaz. Pal.*, 2-2-19).

L'appréciation de la Commission arbitrale est souveraine pour prononcer la résiliation et même l'expulsion (Cass. 5-2-19, *Revue loyers*, 1919, p. 221).

La généralité de l'article 10 s'applique des actes pouvant n'avoir aucune relation avec des événements de guerre (Cass. 18-2-19, *Revue loyers*, 1919, p. 249).

*Point de départ de la résiliation.* — Dans tous les cas prévus ci-dessus, la résiliation, qu'elle résulte d'une simple déclaration ou d'une décision de la Commission arbitrale, devra être déclarée par un terme d'usage en observant les délais ordinaires des congés sans que ceux-ci puissent excéder trois mois. Toutefois, la Commission arbitrale pourra ordonner que la résiliation produira effet à partir d'une autre date fixée par elle, et ce, sur la demande des parties (art. 11). (V. Cass. 11-12-18, *Gaz. Pal.*, 9-1-19; 26-3-19, *Gaz. Pal.*, 23-4-19).

*Fonds de commerce grevé d'inscriptions.* — Lorsque la résiliation du bail concerne un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce grevé d'inscriptions, la demande est notifiée aux créanciers antérieurement inscrits. Il en est ainsi lorsqu'un médecin aura acheté un établissement, une clinique à un autre médecin et qu'il ne lui aura pas réglé complètement le prix. Le médecin produit, à l'appui de sa demande, un état des inscriptions pouvant grever son fonds ou un certificat négatif. Les créanciers pourront notifier leur opposition dans le délai de quinze jours, à charge de déclarer

qu'ils entendent restituer le bail à leurs risques et périls pour parvenir à la résiliation prévue par la loi du 17 mars 1909. Par cet article, la résiliation du bail, dans le cas où elle est accordée, ne peut nuire aux droits des tiers à qui un nantissement a été conféré sur le fonds de commerce : la résiliation du bail peut aboutir en fait à la suppression du fonds de commerce ou à une diminution importante de sa valeur. Le créancier nanti a la faculté de continuer le bail, la résiliation ayant produit cependant ses effets entre le propriétaire et le locataire (art. 12).

*Résiliation du bail par suite de non-emménagement.* — Lorsqu'un médecin, du fait de la mobilisation, n'a pu emménager dans le nouvel appartement qu'il avait arrêté, le bail est résilié de plein droit sur sa demande. Ainsi un étudiant ayant été reçu docteur en juillet 1914, a arrêté, pour s'installer, un appartement pour le terme d'octobre 1914. Il est mobilisé dès le 2 août 1914 ; il lui a été impossible d'entrer en possession de l'appartement. Il serait difficile de l'obliger à payer le prix de cet appartement qu'il n'occupe pas. Cependant, nous croyons qu'il serait tenu au paiement jusqu'au jour de sa demande en résiliation, si les locaux étaient restés vacants. Ou bien un médecin devait prendre un autre appartement. La guerre est survenue : les locataires précédents n'ont pas quitté les lieux loués et il n'a pu y rentrer; c'est encore là une cause de résiliation, qui d'ailleurs n'est que celle prévue par l'article 1719 du Code civil, qui oblige le bailleur à délivrer la chose louée

dans son intégralité (Voir Cassation, 27 nov. 1918, *Gaz. Pal.*, 1er janv. 1919) (art. 13). Le propriétaire ne pourrait donc obliger le médecin à prendre possession de l'appartement dans lequel il n'y aurait que quelques pièces de libre.

### § 3. — Exonérations, réductions et délais de payement

Nous abordons maintenant le point le plus important de la loi. C'est la question de l'exonération. Comme nous l'avons indiqué au début de cette étude, nous n'avons voulu envisager qu'un loyer ne rentrant pas dans la catégorie des « petits loyers ». Il n'est pas à notre connaissance de médecin ayant un loyer rentrant dans cette catégorie : peut-être l'étudiant en médecine. Mais il est généralement en meublé, ou il vit dans sa famille. Il est rare de le voir prendre un logement aussi modeste soit-il. Aussi ne nous occuperons-nous pas de cette catégorie de locations.

*Dans quelles conditions l'exonération, la réduction sont-elles accordées?* — Qui peut payer doit payer ! Telle est la règle que celui qui a la possibilité de payer son loyer doit observer. Il ne faut point essayer d'invoquer des motifs plus ou moins spécieux pour éviter de régler les termes dus, si la guerre n'a point réduit les ressources du médecin.

En cas contraire, l'article 14 de la loi du 9 mars

1918 permet aux Commissions arbitrales d'accorder, pour la durée de la guerre et les six mois qui suivront les hostilités, des réductions de prix pouvant aller, à titre exceptionnel, jusqu'à l'exonération totale, au médecin qui a été privé, par suite de la guerre, soit des avantages d'utilité ou d'usage de la chose louée, soit d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au payement du loyer.

L'article 14 de la loi du 9 mars 1916 n'a pas entendu déroger au régime du droit commun. « Sans préjudice des règles du droit commun et des clauses des conventions », dit en effet ledit article.

On sait que le droit civil n'autorise la réduction du prix du loyer que s'il y a eu atteinte matérielle du locataire (art. 1719, 1721, 1722, 1724, 1726 du Code civil); ainsi le bombardement par pièces ennemies de gros calibre, lorsque l'immeuble n'est pas devenu inhabitable, n'est pas une cause de résiliation de bail, mais, s'il y a lieu, d'une réduction de prix (Cour Cassation, 3 juillet 1918, *Gaz. Pal.*, 3 juillet 1918).

Il n'y a pas lieu de tenir compte, dans le calcul de l'exonération de la situation du propriétaire (Cass., 18 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 1er avril 1919).

*Preuves et justifications à apporter par le médecin.* — Le médecin, locataire, doit faire la preuve des conditions imposées par l'article 14 pour avoir droit à l'exonération ou à la réduction.

Cependant le médecin mobilisé est dispensé de cette justification pour le temps qu'a duré sa mobi-

lisation. Il appartient seulement au propriétaire d'établir que la mobilisation du médecin lui a laissé les moyens d'acquitter tout ou partie des loyers échus (Cassation, 2 déc. 1918, *Gaz. Pal.*, 28 déc. 1918; 12 nov. 1918, *Gaz. Pal.*, 14 déc. 1918; 2 déc. 1918, *Gaz. Pal.*, 28 janv. 1919; 9 avril 1919, *Gaz. Pal.*, 13 juillet 1919). Le propriétaire peut soutenir, par exemple, que le cabinet est resté ouvert et que le médecin a été remplacé par un confrère non mobilisé. Il faut alors au médecin réfuter cette prétention, et il peut apporter la justification que le remplacement ne lui a rien rapporté — ce qui est généralement le cas — et qu'il a laissé son cabinet ouvert dans le simple but de ne pas perdre le contact de sa clientèle.

Dans tous les cas, la Commission arbitrale doit tenir compte, tant pour admettre le droit à la réduction que pour en déterminer l'étendue, de l'ensemble des revenus du médecin. La Commission arbitrale a, sur ce point, un pouvoir souverain qui échappe au contrôle de la Cour de cassation (Cour cassation, 11 déc. 1918, *Gaz. Pal.*, 15 janv. 1919; 12 nov. 1918, *Gaz. Pal.*, 27 nov. 1918 et 18 déc. 1918; 20 nov. 1918, *Gaz. Pal.*, 3 et 21 janv. 1919; 23 et 28 oct. 1918, *Gaz. Pal.*, 12 et 13 nov. 1918).

La preuve à apporter par le propriétaire ne peut être une preuve absolue. En effet, il ne faut pas exagérer la portée de la disposition de l'article 14, et l'interpréter de telle façon qu'elle devienne impossible. S'il y a, en faveur du médecin mobilisé, une présomption d'impossibilité de payer, on ne saurait exiger du propriétaire une preuve impossible, par

exemple celle du détail des revenus du médecin, que celui-ci peut seul connaître. Il suffit que le propriétaire établisse le principe du maintien de certaines ressources ; qu'il prouve, comme nous le disions plus haut, que le cabinet est resté ouvert, que l'établissement thermal n'a pas cessé d'être en exploitation... La preuve apportée par le propriétaire doit figurer dans la décision (Cass. 5-2-19, *Revue loyers*, 1919, p. 241).

Si le médecin n'est pas mobilisé il doit apporter les justifications nécessaires à l'appui de sa demande en exonération ou réduction, que le propriétaire peut combattre par la preuve contraire.

*Qui accorde l'exonération ou la réduction ?* — C'est la Commission arbitrale qui, dans le cas d'exonération soit totale, soit partielle, décide du droit à réduction. Elle doit tenir compte, tant pour admettre le droit à la réduction que pour en déterminer l'étendue, de l'ensemble des revenus des locataires. Pour le médecin, ce sont les ressources professionnelles qui doivent être envisagées (voir Chambre des Députés, 1916, p 1570, et 1917, p. 1597).

Le médecin mobilisé peut avoir droit à une réduction pouvant aller jusqu'à l'exonération totale, s'il est prouvé qu'il a subi soit une diminution des avantages d'utilité ou d'usage de la chose louée, soit la privation d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au payement du loyer. Par le seul fait de la mobilisation, il justifie déjà de la diminution ou de la perte des avantages d'utilité ou d'usage de la chose louée.

Il se trouve dans une présomption de détresse que le propriétaire peut combattre, et c'est alors que la Commission arbitrale tiendra compte, pour rendre sa décision, de l'ensemble de ses revenus.

Un arrêt de la Cour de cassation du 21 juin 1919 (*Gaz. Pal.*, 16 juillet 1919), a expliqué ce qu'il fallait entendre par l'ensemble des revenus. La Commission arbitrale doit, d'après cet arrêt, tant pour admettre le droit à la réduction que pour en déterminer l'étendue, tenir compte de l'ensemble des revenus du médecin, d'où il suit que si l'exonération totale ou partielle du loyer est accordée au médecin qui ne peut pas payer par suite de la guerre, il en est autrement de celui qui a des ressources suffisantes. Il importe donc peu que le médecin ait été privé de ses revenus pendant une certaine période lorsque l'importance de ses gains antérieurs ou postérieurs lui permettent d'acquitter son loyer, en pareil cas, il n'a droit à aucune réduction. Pour se livrer à l'appréciation de l'ensemble des revenus du médecin, la Commission ne peut envisager d'autre date que celle de la demande dont elle est saisie : elle a le devoir de rechercher si les ressources du médecin, telles qu'elles sont établies, à ce moment, lui permettent d'acquitter ou non ses loyers (Cass. 5-2 19, *Gaz. Pal.*, 6-3-19). Le médecin doit donc payer son loyer. Il devra seul être condamné et non pas les personnes de sa famille habitant avec lui, sauf si elles sont parties au bail (Cass. 23-12-18. *Gaz. Pal.*, 15-2-19; — 26-2-19, *Revue loyers*, 1919, p. 235).

*Qu'entend-on par revenus?* — Voici ce que disait

le rapporteur de la loi, le 27 juin 1917 (*J. O.*, p. 1596) : « Il y a les revenus professionnels, il y a les revenus de la fortune acquise.

Les revenus professionnels sont anéantis par la guerre. Or, je suppose qu'en dehors de l'exercice de sa profession, qu'en sus et indépendamment des revenus professionnels, détruits ou supprimés par l'état de guerre, le médecin dispose par ailleurs de revenus de la fortune acquise. La fortune acquise produisant des revenus, ces revenus doivent servir à payer le loyer... »

Ainsi donc la Commission arbitrale ne doit tenir compte que des revenus personnels du médecin. Elle ne saurait faire état des ressources du fils et de la fille du médecin, vivant avec lui sans être à sa charge, si ces personnes sont étrangères à la location (Cass., 2 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 16 juillet 1919).

*Les charges accessoires sont-elles comprises dans le prix du loyer?* — On s'est demandé si, lorsque la Commission arbitrale exonère totalement le médecin, cette exonération porte également sur les charges accessoires (gaz, électricité). La loi du 9 mars 1918 ne contient aucune disposition sur le point de savoir si les charges doivent être ajoutées. D'après les discussions au Parlement, il y a lieu de faire entrer en ligne de compte les charges, qui, imposées au médecin, auraient dû incomber normalement au propriétaire, et au contraire exclure les charges correspondant à un avantage qu'il a retiré de la chose, éclairage, chauffage, consommation d'eau (Voir Commission arbitrale, Niort, 31 juil. 1918,

*Gaz. Pal.*, 21 sept. 1918). D'après une déclaration faite en 1916 à la Chambre des députés, par le rapporteur de la loi, l'exonération totale porte sur le loyer entendu au sens juridique du mot, c'est-à-dire la prestation due par le médecin à titre du loyer aux termes du bail ou de la convention qui en tient lieu. Les Commissions arbitrales apprécieront la réduction qui pourra porter sur les charges qui ne sont que l'accessoire du loyer (Commission arbitrale, Paris XV^e^, 18 nov. 1918, *Gaz. Pal.*, 28 déc. 1918).

Les dispositions de la loi du 9 mars 1918 ne s'appliquent pas aux obligations des locataires désignées par l'expression de « charges » et résultant, en général, de fournitures faites ou de sommes avancées par le propriétaire, lesquelles lui sont remboursées au moyen de versements périodiques s'ajoutant aux loyers sans en faire partie (eau, ordures ménagères) (Cass. 29-1-19, *Gaz. Pal.* 23-2-19).

*Sur quels logements porte l'exonération ou la réduction ?* — La loi du 9 mars 1918 est applicable aux locations de plaisance comme aux autres : il appartient seulement aux commissions arbitrales de tenir compte du caractère particulier de la location pour déterminer la mesure des réductions de loyer à accorder (Cass., 2 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 28 mai 1919).

*Maintien dans les lieux loués.* — Pendant toute la période pour laquelle l'exonération totale est accordée, le médecin est maintenu en possession des lieux loués pendant toute la durée de la guerre et les six

mois qui suivront la cessation des hostilités lorsqu'il a eu obtenu une exonération ou réduction, à charge par lui de se conformer à la décision de la Commission arbitrale. Il en est de même, si cette exonération résulte d'accords intervenus librement avec le propriétaire, à charge par lui, médecin, de se conformer aux conditions fixées par la convention (Cass. 22-1-19, *Gaz. Pal.*, 19-2-19). Ces dispositions s'appliquent au cas de bail expiré ou non expiré, ainsi qu'au cas où la location est régie par l'usage des lieux (1).

Le propriétaire doit maintenir le médecin en jouissance pendant la durée de la guerre et les six mois qui suivront encore, bien qu'il n'y ait pas de bail ou que le bail soit expiré et sans pouvoir lui donner congé, sous la seule condition qu'il se conforme à la décision rendue par la Commission arbitrale pour paiement des sommes maintenues à sa charge. Pendant cette période, le propriétaire est obligé aux réparations et autres charges qui peuvent lui incomber. Mais rien ne saurait s'opposer à ce que le médecin renonce à cette faculté de maintien dans les lieux (Cass. 29-1-19, *Gaz. Pal.*, 23-2-19).

Si le médecin n'a obtenu aucune réduction il ne peut prétendre au maintien dans les lieux loués (Cass. 3-3-19, *Revue loyers*, 1919, p. 299).

*Délais de paiement.* — Dans tous les cas la Com-

1. Signalons que si cette convention est rédigée sous forme d'acte, elle doit être enregistrée dans les trois mois de la signature de l'accord (V. art. 12, loi finances du 29 juin 1918).

mission arbitrale peut accorder au médecin, suivant les circonstances, terme et délai pour se libérer, soit en totalité, soit par fractions. Si le médecin n'a obtenu que des délais, sans réduction, il ne peut profiter des dispositions de l'article 18 et rester obligatoirement dans les lieux loués comme dans le cas précédent. L'appréciation de la Commission pour accorder des délais est souveraine (Cass. 3-3-19, *Revue loyers*, 1919, p. 293).

*Sous-locations et droit au bail.* — Il arrive parfois que le médecin prenne la suite d'un bail conclu par un locataire occupant précédemment l'appartement dans lequel il s'est installé. Il peut se trouver, dans l'engagement conclu entre lui et son prédécesseur, une clause dans laquelle ce dernier est responsable de son successeur vis-à-vis de son propriétaire. Si le médecin a obtenu une exonération ou une réduction, le premier locataire en profitera. C'est ce que dit l'article 21 : « Les décisions rendues entre le bailleur et le preneur sont acquises de plein droit à la caution ainsi qu'à celui ou à ceux qui, par suite de sous-location ou de cessions antérieures du droit au bail, sont tenus solidairement. » Cette disposition s'applique aussi dans le cas où le médecin prend la suite de l'exploitation d'un établissement thermal, d'une maison de santé (Cass., 12 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 12. 4. 19). Le propriétaire a une action directe contre le médecin sous-locataire pour obtenir le paiement des loyers dont ce dernier est redevable : aux termes de l'article 1753 du Code civil, le médecin est tenu envers le propriétaire jusqu'à concur-

rence du prix de la sous-location (Cass. 3-3-19, *Revue loyers*, 19, p. 287).

Le propriétaire ne peut poursuivre contre le médecin, sous-locataire, le recouvrement de la part des loyers dont la Commission arbitrale a déchargé le locataire principal (Cass. 6-1-19. *Gaz. Pal.*, 28-1-19). Mais la décision intervenue entre le principal locataire et le sous-locataire ou le cessionnaire ne peut être opposée au propriétaire qui peut citer le locataire principal devant la Commission arbitrale (Cass. 22-1-19. *Gaz. Pal.*, 18-2-19). En effet la solidarité ne se présumant pas (art. 1202 C. civ.) on ne peut condamner le médecin sous-locataire avec le locataire principal, au paiement des loyers (Cass. 3-3-19, *Revue loyers*, 1919, p. 300).

Il peut arriver que, par la suite des circonstances actuelles, le médecin ait sous-loué son appartement soit vide, soit meublé. Dans le premier cas, s'il touche de son locataire, en tout ou partie, le prix du loyer, il en doit le montant au propriétaire en déduction ou jusqu'à due concurrence de sa propre dette sans pouvoir invoquer pour le conserver les avantages d'exonération, de réduction ou de délais résultant de la loi du 9 mars 1919 (Art. 21). Cette disposition ne fait pas obstacle à ce que la Commission arbitrale, accordant une réduction au médecin, ordonne en même temps l'imputation sur le loyer réduit des sommes perçues à titre de sous-location (Cass., 5-2-19, *Gaz. Pal.*, 6-7-19). Mais la réduction qui serait alors accordée au médecin ne pourrait être supérieure à ce qu'il aurait touché de son sous-locataire. S'il néglige de verser à son propriétaire

les sommes ainsi perçues du sous-locataire, il devra, de plein droit (Cass. 5-2-19, *Gaz. Pal.*, 6-7-19), à titre de pénalité de retard un intérêt de 6 p. 100 l'an, à compter du jour du payement par le sous-locataire. Bien plus, même s'il a été mobilisé, il ne peut prétendre pendant sa durée de mobilisation à l'exonération (Cour cassation, 11 déc. 1918, *Gaz. Pal.*, 13 janv. 1919).

Si le médecin actionné devant la Commission arbitrale n'a pas été réglé par son sous-locataire, il peut invoquer les dispositions de l'article 14. En effet, si d'après le bail, le médecin, principal locataire, reste caution vis-à-vis du propriétaire des sommes dues par le sous-locataire, cependant on ne peut l'obliger à payer le loyer d'un local qu'il n'occupe pas, alors que le sous-locataire ne lui verse pas le montant de sa sous-location. Ainsi la Commission arbitrale, saisie d'une demande en paiement de loyer intentée contre le principal locataire, doit surseoir à statuer jusqu'à ce que le sous-locataire puisse être appelé devant la Commission (Commission arbitrale Dijon, 31 août 1918, *Gaz. Pal.*, 31 oct. 1918). Le médecin, principal locataire, est en droit de se prévaloir vis-à-vis du propriétaire des causes d'exonération ou de réduction que peut invoquer le sous-locataire lorsqu'il sera en mesure de le présenter devant la Commission arbitrale (Commission arbitrale de Dijon, 4 sept. 1918, *Gaz. Pal.*, 3 oct. 1918). Cependant cette théorie, juste et logique, est contraire à celle de la Cour de cassation (arrêt du 9 janv. 1919, *Gaz. Pal.*, 28 janv. 1919, arrêts des 22-1-19. *Gaz. Pal.*, 18 et 20-2-19).

Dans le second cas, si le médecin a loué son appartement meublé, sera-t-il assimilé à un logeur en garni ?

Nous ne le pensons pas, en nous appuyant sur un arrêt de la Cour de cassation du 26 mars 1919 (*Gaz. Pal.*, 8-5-19) et par suite il rentre dans la catégorie précédente.

Il peut se faire qu'un médecin, chose rare, loue en meublé. La loi du 9 mars 1918 lui sera applicable. Toutefois la Commission arbitrale détermine dans le chiffre du loyer la fraction représentative des fournitures qui sont à la charge du médecin (Art. 26). Enfin le médecin peut être principal locataire d'un immeuble dans lequel il a établi une maison de santé : il est assimilé à un logeur en garni. L'article 22 lui sera applicable. C'est la Commission arbitrale qui apprécie souverainement, en envisageant le loyer d'ensemble de l'immeuble et les charges du médecin, les réduction et exonération qui peuvent lui être accordées. Mais il ne pourra, contre le paiement de la somme ainsi fixée, invoquer aucune des exceptions prévues par la loi du 9 mars 1918 ; comme précédemment, il doit au propriétaire le montant des sommes encaissées pour le loyer (vérification faite des sommes afférentes aux soins), mais sans la pénalité de retard (V. Cass. 22 1-19, *Gaz. Pal.*, 20-2-19 ; 12-3-19, *Gaz. Pal.*, 12-4-19).

*Loyers d'avance.* — Il est généralement d'usage de faire verser au médecin, au moment de la signature du bail, trois ou six mois de loyer d'avance. Ces sommes ainsi versées se compensent de plein

droit avec le montant des termes échus pendant la durée de la guerre. C'est donc à partir du moment où il n'y a plus de loyers d'avance, par suite de la compensation opérée, que la Commission arbitrale statue sur les loyers échus (Art. 25).

*Loyers payés depuis le 1er août 1914.* — Lors de la déclaration de guerre, il fut un moment où l'on s'imaginait que les hostilités seraient de courte durée. Certains médecins ont continué à verser le montant de leur loyer, et ils ont cessé, les hostilités se prolongeant et diminuant leurs ressources. Si le médecin est cité devant la Commission arbitrale, celle-ci impute les loyers ainsi payés, en tout ou partie, soit sur les termes à échoir, soit sur les termes demeurés impayés (Art. 27). Cette imputation est laissée au libre arbitre de la Commission, qui peut la faire porter sur n'importe quels termes (Cass., 4 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 12-6-19).

En principe les loyers volontairement payés ne sont pas sujets à répétition : aucune disposition de la loi du 9 mars 1918 ne permet de déroger à un principe qui trouve son fondement dans les articles 1235 et 1377 du Code civil (Cass., 19-2-19 et 20-5-19, *Gaz. Pal.*, 8-6-19).

Cependant si des médecins ont été amenés à payer dans l'ignorance de la loi, où à la suite de manœuvres de pression, d'intimidation, ils peuvent, s'ils ont été en effet victimes de manœuvres dolosives, de violences, ou de contrainte morale, demander la restitution des sommes en vertu des articles 1116 et suivants du Code civil. Si le médecin a versé amia-

blement des acomptes que le propriétaire a imputés, d'accord avec lui, sur les quittances les plus anciennes, cette imputation conventionnelle est nulle, et la Commission arbitrale peut modifier cette imputation, et la distribuer soit sur les termes à échoir, soit sur les termes demeurés impayés (Cass. 11-12-18, *Gaz. Pal.*, 7-1-19).

Lorsqu'un médecin, en quittant les lieux loués après payement intégral de ses loyers, a stipulé que son propriétaire devrait lui tenir compte de la réduction que les loyers payés devaient subir si un décret ou une loi quelconque prescrivait une réduction à son profit, la Commission arbitrale, qui constate que le médecin a été privé, du fait de la guerre, d'une partie de ses ressources, peut condamner le propriétaire à la restitution desdits loyers (Art. 1134 du Code civil) ; cette convention n'est pas contraire à la loi du 9 mars 1918 (Cass., 20-6-19, *Gaz. Pal.*, 11-7-19).

*Payement d'indemnités de résiliation.* — Il est arrivé, avant la promulgation de la loi du 9 mars 1918, que des médecins blessés, des veuves de médecin, en un mot tous ceux qui ont le droit de demander la résiliation du bail sans indemnité (comme nous l'avons indiqué plus haut), aient versé au propriétaire une indemnité pour pouvoir déménager. Cette indemnité de résiliation peut être revisée par la Commission arbitrale et être reversée entre les mains des personnes qui l'avaient consentie (Art. 27) (V. Cass. 15-1-19. *Gaz. Pal.*, 12-2-19).

*Exécution des jugements de condamnation rendus avant la loi du 9 mars 1918.* — Les jugements et arrêts rendus postérieurement au 1er août 1914 et qui auront statué sur les demandes en payement de loyers échus depuis la guerre ne mettent pas obstacle à l'exercice des droits accordés par la loi du 9 mars 1918. Mais les sommes payées en vertu de ces décisions ne sont pas sujettes à répétition.

Ainsi un jugement a été rendu, condamnant le médecin, sa veuve, ses héritiers, à payer au propriétaire une somme déterminée. Ceux-ci n'ont pas exécuté le jugement, la Commission arbitrale n'a pas à tenir compte de cette décision de justice. Si, au contraire, le jugement a été exécuté, c'est-à-dire si le médecin a payé son propriétaire, la somme ainsi versée ne sera jamais remboursée (Art. 27).

L'article 27 n'est pas applicable aux accords conclus entre le médecin et le propriétaire depuis l'ouverture des hostilités, en vue de réduire à l'amiable le prix du loyer (Cass. 28 mai 1911, *Gaz. Pal.*, 12 juin 1919).

*Détermination du chiffre du loyer.* — Pour la détermination du chiffre du loyer, dans tous les cas prévus par la loi du 9 mars 1918, il ne sera tenu compte que des prix de loyer en vigueur au 1er août 1914 (Art. 33).

Mais cette disposition ne trouve son application qu'autant que le médecin obtient une réduction : le rejet de la demande en réduction du médecin laisse donc à sa charge le paiement intégral du loyer fixé pendant la guerre (Cass., 19 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 23 mai 1919).

## § 4. — Locations postérieures au 1er août 1914. — Conventions sur les loyers

*Locations postérieures au 1er août 1914.* — La loi sur les loyers s'applique-t-elle aux locations postérieures au 1er août 1914? Prenons, par exemple, un médecin mobilisé rendu à la vie civile, soit après blessures, soit après maladie contractée au service. Il loue, pensant reprendre le cours normal de ses occupations, un appartement. Mais soudain ses forces s'épuisent et il ne peut plus espérer être ce qu'il était avant la guerre. Il ne peut plus, par suite, être en état, comme il le croyait, de faire face au paiement de son nouveau loyer. Est-il protégé par la loi du 9 mars 1918? Certainement oui.

L'article 28 dispose en effet : « Toutefois demeurent valables les conventions et les transactions librement conclues entre le bailleur et le preneur relatives à des baux intervenus depuis le 4 août 1914, sous réserve qu'aucun fait nouveau, né de la guerre, ne soit survenu qui ait modifié la situation du locataire. » Mais le fait nouveau doit avoir modifié la situation personnelle du médecin, l'article 28 n'envisageant pas les modifications générales apportées par la guerre dans la situation de tous (Cass. 2-4-19, *Gaz. Pal.*, 4-5-19).

Il est évident que le cas du médecin que nous avons choisi rentre entièrement dans l'esprit de cet article 28.

C'est donc la Commission arbitrale qui doit sta-

tuer, si le médecin invoque un fait nouveau né de la guerre (V. Cass., 20 nov. 1918, *Gaz. Pal.*, 27-12-18; 2-12-18, *Gaz. Pal.*, même date; 24-12-18, *Gaz. Pal.*, 20-1-19). Le médecin qui veut se soustraire à l'exécution de ces conventions doit donc établir d'une manière précise le fait nouveau, et elle doit statuer en tout état de cause (Cass. 24-12-18, précité). La Commission est souveraine dans son appréciation (Cass., 8 janvier 1919; *Gaz. Pal.*, 14-2-19). Ainsi, cet arrêt a confirmé une décision de Nice qui a déclaré que le préjudice subi par une sage-femme dans l'exercice de sa profession du fait de la diminution du nombre des naissances, aggravée par la durée des hostilités, est un fait nouveau né de la guerre, susceptible d'entraîner une réduction du loyer.

Voici un bail postérieur à la déclaration de guerre. Dans ce bail se trouve, une clause générale consistant à interdire au médecin de se prévaloir en aucun cas d'une loi qui viendrait à être votée; une telle stipulation tombe sous le coup de l'article 28. Au contraire, dans ce bail se trouve, non une disposition générale, mais une transaction particulière intervenue régulièrement entre le médecin et le propriétaire : cette transaction sera valable, parce qu'elle présentera toutes garanties destinées à faire apparaître que le consentement des parties a été libre (Cass., 18-12-18, *Gaz. Pal.*, 24-1-19). Ainsi, sous réserve, comme nous allons le voir tout à l'heure, d'une nullité de la convention et sous réserve qu'aucun fait nouveau né de la guerre ne soit intervenu qui ait modifié la situation du médecin, une Commission arbitrale n'est pas fondée à

accorder une exonération au médecin, alors qu'il a été stipulé qu'il renonçait à se prévaloir des décrets moratoires déjà existants et que la location serait régie par le droit commun et les usages habituels du temps de paix, ce qui serait rigoureusement exécuté (Cass., 11-12-18, *Gaz. Pal.*, 5-1-19, 6-2-19; 18-12-18, *Gaz. Pal.*, 24-1-19).

*Clauses et conventions contraires à la loi du 9 mars 1918.* — Le même article contient une clause dont l'importance ne peut échapper. Il dit : « Toutes clauses et stipulations contraires à la loi du 9 mars 1918, seront considérées comme nulles, et non avenues. » Ainsi un bail conclu, avant la guerre, contenant une clause qui interdirait d'une manière générale au médecin le droit d'invoquer la guerre comme une cause de réduction de son loyer même au cas où une loi contraire viendrait à être promulguée se trouve frappé de nullité. Il en serait de même d'une convention passée postérieurement au 1er août 1914, le bail étant en cours à cette date, par laquelle le médecin se serait engagé à payer ses loyers arriérés (Cass., 11-12-18, *Gaz. Pal.*, 7-1-19.) De même si le médecin a versé amiablement des acomptes que le propriétaire a imputés, d'accord avec lui, sur les quittances les plus anciennes qui ont été alors remises, cette imputation conventionnelle est nulle (*même arrêt*).

De même les conventions passées par un propriétaire avec un médecin, non mobilisé au moment où il stipule et mobilisé depuis, doivent être considérées comme nulles, si cette mobilisation a modifié

ses moyens. Cependant un arrêt de la Cour de cassation du 30 décembre 1918 (*Gaz. Pal.*, 1-2-19) a décidé que lorsque l'engagement de location est postérieur au 4 août 1914, le médecin ne pouvait exciper de sa qualité de mobilisé : en souscrivant en effet, sans réserve, au susdit engagement et en l'exécutant, il a implicitement renoncé à se prévaloir à l'encontre du propriétaire des prérogatives de la loi du 9 mars 1918. Il en est ainsi alors du moins qu'il n'est pas allégué par le médecin que son consentement n'ait pas été libre ni que sa situation n'ait pas été modifiée par un fait nouveau né de la guerre (V. Cass., 18-12-1918, *Gaz. Pal.*, 14 janvier 1919).

Mais un autre arrêt a décidé que la mobilisation du médecin survenue depuis le bail présentait le caractère du fait nouveau né de la guerre permettant d'obtenir une réduction de prix s'il justifie qu'il en est résulté une notable diminution de ses ressources, alors même qu'il aurait été averti de l'éventualité de son incorporation par un arrêté ministériel antérieur au bail ordonnant une nouvelle comparution des réformés devant les commissions (Cass., 29-1-19, *Gaz. Pal.*, 25-2-19).

Est nulle la clause de résiliation insérée dans un bail au cas de vente de l'immeuble, cette clause mettant obstacle à l'exercice du droit de prorogation (Cass 25-6-19, *Gaz Pal.*, 8-8-19).

Est valable l'accord conclu entre un médecin et son propriétaire depuis l'ouverture des hostilités, en vue de réduire à l'amiable le prix du loyer, du moment qu'il a été librement formé : il tient lieu de

loi aux parties, conformément à l'article 1134 du Code civil (Cass., 28 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 12 juin 1919).

Sont valables les conventions même contraires à la loi, passées devant le président de la Commission arbitrale, même en audience publique (Cass., 29-1-19, *Gaz. Pal.*, 25-2-19 ; 12-2-19, *Gaz. Pal.*, 8-4-19).

### § 5. — Saisie-gagerie. Congés. Expulsion.

*Privilège du bailleur sur le mobilier. Saisie-gagerie.* — Nous passerons volontairement sous silence les dispositions de la loi du 9 mars 1918 (art. 29, 30, 31, 32) relatives aux avantages qu'elle accorde aux propriétaires : indemnité de l'Etat, réduction des impôts, dettes hypothécaires, pour ne retenir que celles relatives au droit de gage du propriétaire sur le mobilier de son locataire.

L'exercice du privilège ou des droits ou actions du propriétaire peut être limité à une partie déterminée et suffisante du mobilier garnissant les lieux loués et servant de gage spécial à sa créance. C'est la Commission arbitrale qui déterminera la partie du mobilier à laquelle le gage sera cantonné (V. trib. Seine, référés, 25-4-18).

Le propriétaire peut, si le médecin quitte les lieux loués avant le complet paiement des loyers encore dus et sans fournir une caution suffisante, réaliser le gage affecté à sa créance (art. 23).

Ne pourront être compris dans ce gage, au même titre que les meubles, effets mobiliers, ustensiles et

objets nécessaires au coucher et au travail du médecin et des membres de sa famille, les meubles, effets mobiliers, ustensiles et objets indispensables garnissant la salle à manger et la cuisine.

En ce qui concerne les congés, les Commissions arbitrales ont compétence pour trancher les difficultés y afférentes (Cass., 2 déc. 1918, *Gaz. Pal.*, 27-12-1918 ; 22-1-19, *Gaz. Pal.*, 23-2-19 ; 7-1-19, *Gaz. Pal.*, 12-3-19), même s'il s'agit d'un bail postérieur à la guerre ; mais il faut que la difficulté soit née de la guerre (Cass., 11-12-18, *Gaz. Pal.*, 15-1-19). De même une Commission arbitrale est compétente pour statuer sur la demande du médecin en nullité du congé et du commandement notifiés à la requête du propriétaire, alors qu'il demande en même temps l'exonération de son loyer pour le motif que l'état de guerre l'a mis dans l'impossibilité de tenir ses engagements (Cass., 15-1-19, *Gaz. Pal.*, 5-2-19). Par suite les demandes en validité ou en nullité de congés ne sont pas du ressort de la Commission arbitrale quand aucune circonstance résultant de l'état de guerre n'est invoquée par le demandeur (C^on^ arbitrale Dijon, 21-8-18, *Gaz. Pal.* 18-9-18 ; Trib. paix Pont-l'Evêque, 24-9-18, *Gaz. Pal.*, 25 oct. 1918 ; Cass. 11-12-18, *Gaz. Pal.*, 15-1-19). Si la Commission arbitrale accorde une exonération, elle ne peut, dans la sentence, fixer une date au locataire pour qu'il quitte les lieux (Cass., 22-1-19, *Gaz. Pal.*, 19-2-19) Mais s'il s'agit d'une location postérieure ou renouvelée du 1^er^ août 1914, le congé est valable, sauf les réserves formulées plus haut (Cass. 24-12-18, *Gaz. Pal.*, 9-11-19).

Le médecin, réfugié des pays envahis ou non, qui ne peut justifier d'aucune contrainte lors de la passation de la location à lui consentie est fondé, pour se refuser à satisfaire au congé qui lui a été régulièrement donné par le propriétaire, à se prévaloir, comme d'un fait nouveau né de la guerre, de la difficulté pour lui de trouver un nouveau local par suite de la prolongation de la guerre (Cass. 11-3-19, *Revue loyers*, 1919, p. 295).

Les Commissions arbitrales peuvent ordonner à l'avance l'expulsion du médecin en cas de non-exécution de sa décision concernant le paiement des loyers (Cass., 2 déc. 1918. *Gaz. Pal.*, 22-1-19 ; — 30 déc. 1918, *Gaz. Pal.*, 29-1-19 ; — 31-12-18, *Gaz. Pal.*, 22-1-19 ; — 5 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 30-3-19), comme conséquence de la résiliation de la location (V. Cass. 15 et 22-1-19, *Gaz. Pal.*, 2 et 19-2-19). Le médecin ne pourrait invoquer, en cas d'exécution, la difficulté pour lui de trouver un nouveau local (Trib. référés Seine, 27-2-19, *Gaz. Pal.*, 11-3-19).

### § 6. — La Commission arbitrale

*Comment on se présente devant la Commission arbitrale.* — Toutes les contestations auxquelles la présente loi donne lieu, sont, quel que soit leur chiffre, se rapportant soit aux meubles ou aux immeubles (Cass. 11-12-18, *Gaz. Pal.*, 16-2-19), jugées par une Commission arbitrale des loyers, composée, outre le président, de quatre membres, savoir ; deux propriétaires et deux locataires.

Quelles sont les contestations qui sont dans la

compétence des commissions arbitrales ? D'après la jurisprudence de la Cour de cassation, elle est tout à fait exceptionnelle (Cass. 11-12-1918, *Gaz. Pal* , 15-1-19), et les commissions arbitrales ne doivent connaître des contestations entre propriétaires et locataires, relatives à l'exécution ou à la résiliation des baux à loyers, que si elles sont nées par suite de la guerre (Cass., 22-1-19, *Gaz. Pal.*, 23-2-19). Elles sont incompétentes pour connaître des contestations portant sur la validité du bail, notamment sur le point de savoir s'il a été librement conclu (Cass., 20-11-18, *Gaz. Pal.*, 1-12-18) ; sur une demande d'indemnité pour non-chauffage, en remise de clés (Cass. 29-1-19, *Gaz. Pal.*, 23-2-19), en réparations locatives (Cass. 12-2-19, *Revue loyers*, 1919, p. 228).

Les Commissions arbitrales ne sont pas compétentes pour connaître des demandes de loyers échus avant la déclaration de guerre (Cass. 12 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 12-4-19). Devant la Commission, arbitrale, la procédure est sensiblement la même que devant la juridiction cantonale. Sauf, en ce qui concerne la récusation des assesseurs, les articles 39 à 48 de la loi du 9 mars 1918 ne font qu'appliquer, à la juridiction locative, les règles coutumières des tribunaux de paix.

Chaque affaire est soumise à un préliminaire de conciliation devant le président de la Commission arbitrale. A cet effet, le demandeur fait convoquer le défendeur par lettre recommandée du secrétaire avec avis de réception. Il faut donc se rendre au secrétariat pour remplir les formalités préalables.

A défaut d'un avis de réception établissant que le défendeur a été touché en temps utile, le défendeur est cité par huissier.

Les parties doivent comparaître en personne, sauf en cas d'excuse jugé valable par le président ; elles peuvent être assistées d'un avocat ou d'un officier ministériel. Sont nulles de plein droit et de nul effet les obligations contractées par les locataires ou les propriétaires envers tous intermédiaires qui se chargeraient de leurs intérêts moyennant des émoluments fixés à l'avance proportionnellement aux conditions et réductions à obtenir. Les sommes ainsi payées sont sujettes à répétition (Art. 61).

Si, au jour indiqué, le demandeur ne comparaît pas, la cause est rayée du rôle, et elle ne peut être reprise qu'après un délai de huit jours (Art. 42).

Il est loisible aux parties, lors de la tentative de conciliation et si elles sont d'accord, de donner mission au président de prononcer sur leur différend comme arbitre amiable compositeur, en dernier ressort et avec dispense d'observer toutes formalités judiciaires. La décision est exécutoire immédiatement (Art. 43).

Les parties peuvent toujours se présenter volontairement devant le président, et, dans ce cas, il est procédé à leur égard comme si l'affaire avait été introduite par une demande directe (Art. 44).

A défaut de conciliation ou si le défendeur ne se présente pas, le secrétaire convoque les parties, par lettre recommandée avec avis de réception, pour l'audience de la Commission arbitrale, au jour fixé par le président, lors de la tentative de conciliа-

tion. A défaut d'avis de réception, le défendeur est cité par huissier (Art. 45).

La Commission peut recourir aux témoignages ; les témoins sont alors convoqués dans les mêmes formes et délais.

Si la décision est rendue par défaut, avis de ses dispositions est transmis par le secrétaire à la partie défaillante, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les trois jours du prononcé.

L'opposition n'est recevable que dans la quinzaine de la date de la réception de la lettre recommandée, ou, à défaut d'avis de réception, dans la quinzaine de la notification par huissier. Elle a lieu par une déclaration au secrétariat, dont il est délivré récépissé. L'opposition signifiée par lettre recommandée au secrétaire n'est pas recevable (Cass., 15-4-19, *Gaz. Pal.*, 25-5-19).

Toutes les parties intéressées sont prévenues par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier, pour la prochaine audience utile. La décision qui intervient alors est réputée contradictoire (art. 46) et est notifiée par le secrétaire par lettre recommandée avec avis de réception.

Le médecin doit comparaître en personne et peut se faire assister par un membre de sa famille, parent ou allié aux douze degrés successibles (lequel sera porteur d'un pouvoir sur papier libre, non enregistré, avec signature légalisée), par un avocat régulièrement inscrit ou par un officier public ou ministériel dans sa circonscription. Un officier ministériel ne peut se faire représenter par son clerc, la sentence serait alors nulle (Cass., 26 mai 1919, *Gaz.*

*Pal.*, 18-6-19). En cas d'excuse jugé valable, le médecin peut se faire représenter par les personnes ci-dessus mentionnées (art. 48). La sentence doit indiquer le degré de parenté, constater la régularité du pouvoir (Cass., 18-2-19, *Gaz. Pal.*, 12-3-19), et apprécier le bien-fondé de l'excuse invoquée (Cass. 27-11-18, *Gaz. Pal.*, 22-12-18).

Lorsque l'affaire est appelée devant la Commission arbitrale on ne peut présenter que de simples observations ou conclusions.

Les audiences sont publiques. Toutefois la Commission arbitrale pourra ordonner, sur la demande de l'une des parties, que les débats auront lieu en Chambre du conseil. Les décisions de la Commission arbitrale, rendues en audience publique, sont sommairement motivées, mais suffisamment pour permettre à la Cour de cassation son contrôle (Cass., 23-10-18, *Gaz. Pal.*, 15-11-18 ; — 19-2-19 ; 3-3-19, *Revue loyers*, 1919, p. 243 et 305).

S'il y a litige sur le fond du droit ou sur la qualité du réclamant, la Commission surseoit à statuer sur les questions de résiliation, d'exonération, réductions ou délais dont elle a été saisie et recevoir les parties à se pourvoir devant le Tribunal compétent (Comp. Cass., 15 janvier 1919, *Gaz. Pal.*, 12-2-19). (art. 49). Il en est ainsi, par exemple, s'il y a discussion sur le point de savoir s'il y a contrat de louage ou sur le point de savoir si la partie est bien un héritier du médecin décédé... Si le bail postérieur au 1er août 1914 a été librement conclu. Si les accords intervenus n'ont pas été obtenus en viciant le consentement du médecin (Cass., 28 mai 1919, *Gaz.*

*Pal.*, 12-6-19) (Cass., 20-11-18, *Gaz. Pal.*, 27-12-18 ; Cass., 2-12-18, *Gaz. Pal.*, même date).

La reproduction des débats par la voie de la presse est interdite sous peine d'amende.

La sentence de la Commission arbitrale règle en une décision unique pour toute la durée de la guerre et les six mois qui suivront, sauf les délais plus étendus prévus par la présente loi, les rapports des parties entre lesquelles elle a été rendue, même si les parties n'ont pas demandé qu'il soit statué sur les foyers futurs (Cass. 22-1-19, *Gaz. Pal.*, 23-2-19) ; mais la loi ne fait pas à la Commission arbitrale l'obligation d'appliquer à toute cette période une réduction uniforme (Cass. 27-11-18, *Gaz. Pal.*, 25-2-19).

La décision doit statuer sur les dépens (Cass. 27-11-18 précité) qu'elle peut répartir comme elle l'entend (Cass. 30-12-18, *Gaz. Pal.*, 2-2-19.).

Les Commissions arbitrales ne sont pas tenues de mentionner dans leurs décisions tous les articles de la loi dont elles font l'application (Cass. 8-1-19, *Gaz. Pal.*, 13-2-19).

*Des délais pour appeler devant la Commission arbitrale* (Art. 19). — 1° Le médecin est mobilisé au front ou à l'arrière (Cass. 3-8-19, *Gaz. Pal.*, 17-3-19), engagé spécial (Cass. 26-2-19 *ibid.*). Il ne peut être cité devant la Commission que six mois après le décret fixant la cessation des hostilités, si le médecin ne revient qu'à cette époque. 2° Le médecin mobilisé a été renvoyé dans ses foyers, la guerre n'étant pas terminée ; il ne peut être assigné que six

mois après son retour. S'il est assigné, il doit invoquer de suite cette exception, qui n'est pas d'ordre public, et qui ne serait pas admise pour la première fois devant la Cour de cassation (Arrêt, 12 nov. 1918. *Gaz. Pal.*, 27 déc. 1918). S'il accepte le débat la nullité est couverte (Cass., 2 déc. 1918, *Gaz. Pal.*, 22-1-19 ; — 23-12-18, *Gaz. Pal.*, 15-2-19 ; — 23 oct. 1918, *Gaz. Pal.*, 15-11-18 ; — 12-12-18, *Gaz. Pal.*, 14-12-18 ; — 27-11-18, *Gaz. Pal.*, 25-2 19). La Cour de cassation a estimé que la renonciation du médecin à l'exception de mobilisation au cours de la procédure originaire produisait son effet sur la procédure consécutive en résiliation qui n'était qu'une conséquence de la première (Cass. 19-2-19, *Gaz. Pal.*, 16-7-19). 3° La veuve du médecin mort sous les drapeaux depuis le 1er août 1914 ou les membres de sa famille qui habitaient antérieurement avec lui les lieux loués ne peuvent être assignés qu'à partir du 12 mars 1919, si le décès est antérieur au 12 mars 1918. 4° Le même délai pour assigner est prévu pour les femmes des médecins disparus dont la disparition a été officiellement constatée ou aux membres de leur famille qui habitaient antérieurement avec eux les lieux loués ; pour les personnes, parents ou non (parmi ces personnes peuvent se trouver celles qui ont été les compagnes de mobilisés disparus : étant bien entendu qu'il entre dans les vues du législateur que seules pourront bénéficier des dispositions bienveillantes de la loi celles qui par la correction de leur vie auront prouvé qu'elles en étaient dignes, voir *Journ. officiel*, séance 7-2 18, p. 513, col. 2, mais à condition qu'elle

ne soit pas titulaire du bail (Cass. 2-4-19, *Gaz. Pal.*, 4-5-19) qui, antérieurement au 1er août 1914, vivaient habituellement dans les lieux loués avec le médecin mobilisé et qui justifieront qu'elles étaient à sa charge ; pour les médecins réformés à la suite de blessures ou de maladie contractée ou aggravée à la guerre (V. Cass. 30-12-18, *Gaz. Pal.*, 29-1-19). Si le décès ou la mise en réforme est postérieur au 12 mars 1918 ou survient moins d'un an avant cette date, le délai courra du jour du décès ou de la date officielle de la mise en réforme ; pour les femmes des médecins français retenus en pays envahis, internés en pays ennemis ou en pays neutres ou aux membres de leur famille qui habitaient antérieurement avec eux les lieux loués jusqu'à l'expiration des six mois qui suivront leur libération ; pour les sociétés en nom collectif dont tous les associés et les sociétés en commandite dont tous les gérants sont présents sous les drapeaux.

Cependant, en cas de sous-location, si c'est le médecin qui est locataire principal, il peut être assigné même mobilisé, s'il a reçu le prix de la sous-location (Cass. 30-12-18, *Gaz. Pal.*, 15-2-19).

### § 7. — De la Prorogation.

*Durée de la prorogation.* — Le législateur s'est préoccupé des baux et locations verbales en cours au 1er août 1914, comme aussi de ceux qui se poursuivent à l'heure actuelle. Il a été décidé qu'ils seraient prorogés aux conditions fixées au bail et à

compter du décret fixant la cessation des hostilités.

1° Les baux afférents à des locaux à usage commercial, industriel ou professionnel, sont prorogés d'une durée égale au temps écoulé entre le décret de mobilisation et le décret fixant la cessation des hostilités.

2° Ceux afférents à des locaux à usage d'habitation, d'une durée de 2 années (art. 56).

La prorogation bénéficie aux locations même de longue durée et qui ne sont pas expirées à l'heure actuelle, pourvu qu'elles soient antérieures au 1er août 1914 (Cass., 25 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 5 et 15 avril 1919).

Une difficulté peut s'élever en ce qui concerne la prorogation de bail faite par le médecin. Aucune discussion en ce qui concerne la clinique, la maison de santé. Mais quelle sera la prorogation dont jouira le médecin qui possède un appartement dans lequel se trouve le cabinet de travail, le salon de réception et l'entrée ? Ce sont, aux termes de la jurisprudence fiscale, des locaux professionnels : c'est donc la prorogation d'une durée égale à celle des hostilités qui joue. Mais pour le reste de l'appartement, salle à manger, chambre à coucher, ce n'est que la prorogation de 2 ans. Que décider ? Jusque-là nous n'avons pas connaissance des sentences rendues sur l'espèce. Nous croyons cependant que c'est la première prorogation qui devrait être seule acceptée.

Il semble en effet que c'est la nature de l'utilisation par le médecin qui doit faire décider si le local loué est à usage professionnel ou à usage d'habitation. Ainsi la Cour de cassation a décidé le 12 février 1919 (*Gaz. Pal.*, 27 mai 1919) qu'une personne

exerçant en chambre une profession ne nécessitant pas une installation spéciale ne peut bénéficier que de la prorogation de deux ans. De même la même prorogation est la seule dont peut bénéficier un fonctionnaire pour des locaux pour l'exercice de sa fonction (un receveur buraliste). L'article 56 vise le double but de venir en aide à des locataires qui, par suite de la guerre, n'ont pu, pendant la durée du bail, amortir leurs frais d'installation, et de leur permettre de récupérer plus facilement leur clientèle diminuée par la guerre (Cassation, 3 mars et 25-6-1919, *Gaz. Pal.*, 27 mai et 8 août 1919).

*Droit à la prorogation.* — La question de la prorogation soulève aussi pour le médecin quelques cas embarrassants. Ainsi un médecin cède pendant la guerre sa clientèle acquise avant les hostilités. On sait que les contrats de cession, qui ne sont que des obligations de faire, comprennent la cession du bail. Peut-il se prévaloir, pour donner une plus-value, de la prorogation ? Non. Le médecin qui a cédé son bail, s'est dessaisi au profit d'un confrère des droits que lui conférait ce titre (Cass., 19 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 4 juin 1919). La cession du droit au bail étant une véritable vente, le médecin ne pourrait invoquer pour obtenir le bénéfice de la prorogation la résolution amiable de la cession pour défaut de paiement de prix, si elle n'a pas été prononcée par justice, parce que d'après l'article 1184 du Code civil, la résolution n'opère pas de plein droit. Il en serait de même, dans le cas de vente d'une clinique, d'une maison de santé. etc.,

si le médecin invoquait le nantissement sur le fonds, dont les effets ne sont pas d'ailleurs de la compétence d'une commission arbitrale (Cass., 28 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 26 juin 1919). Le médecin ne serait d'ailleurs pas mieux fondé à invoquer l'article 56 de la loi du 9 mars 1918, si la cession était antérieure à cette date (Cass., 2 mai 1919 et 7 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 24 mai 1919), même si le propriétaire avait accepté le médecin cessionnaire aux lieu et place du médecin cédant.

Mais il en serait autrement si le médecin avait simplement sous-loué son appartement : il n'en conserve pas moins en effet vis-à-vis de son propriétaire tous les droits que la loi lui confère (Cass., 19 mai 1919, précité).

Notons en passant que le bénéfice de la prorogation est concédée au médecin même pour la maison qu'il loue occasionnellement pendant les vacances pourvu que la location soit antérieure au 1er août 1914 (Cass , 26 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 15 juin 1919).

Le propriétaire a le droit de s'adresser à la Commission arbitrale pour demander que la prorogation ne produise pas d'effets: 1° lorsque le bailleur peut se prévaloir, dans le silence du bail, du fait d'une modification survenue dans la nature du commerce ou de l'industrie (Cass. 15-4-19, *Revue loyers*, 1919, p. 460) (art. 56); 2° lorsque le médecin aura réalisé des bénéfices de guerre (art. 57). Le propriétaire devra en ce cas demander au percepteur un certificat sommaire constatant, sans autre indication, que le locataire a été porté ou non au rôle de la contribution extraordinaire de guerre (Loi finances

31-12-18, art. 14). — Le propriétaire doit administrer seul cette preuve. (Cass., 18-11-18, *Gaz. Pal.*, 17-1-19 ; — 25 mars 1919, *Gaz. Pal.* 15-4-19).

Mais la Commission arbitrale est souveraine pour arbitrer s'il y a lieu d'accorder ou de refuser au médecin la prorogation demandée (Cass., 15 avril et 2 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 23 mai 1919).

*Délais.* — Le médecin mobilisé doit, à peine de forclusion, faire connaître sa volonté au propriétaire, par acte d'huissier, au plus tard dans les trois mois qui suivront le décret fixant la date de la cessation des hostilités.

Le médecin non mobilisé doit faire connaître son intention au plus tard trois mois avant l'expiration du bail. Si le bail était expiré le 12 mars 1918, ou expirait moins de 6 mois après cette date, la notification devait être faite le 12 septembre 1918 (Voir Cass., 11-3-19, *Revue loyers*, 1919, p. 288).

La notification doit être faite pas extra-judiciaire même par les médecins non mobilisés. Une lettre recommandée au propriétaire n'est pas suffisante et est contraire à la loi. Cependant si le propriétaire avait expressément accepté la lettre, la prorogation serait valable (Cass., 5 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 31 mars 1919 ; 26 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 27 mai 1919 ; 2 mai 1919, *ibid.*).

Pour les locations verbales la prorogation peut être faite à toute époque de la location. Toutefois les médecins ayant reçu congé postérieurement au 6 janvier 1919 (date de la promulgation de la loi du 4 janvier 1919) doivent faire leur notification au

plus tard le 20e jour après la réception du congé.

Mais le médecin mobilisé qui avait reçu congé avant la loi du 6 janvier 1919, devait notifier sa prorogation dans les trois mois au plus tard avant l'expiration de la location. Il ne pourrait, en cas de déclaration tardive, invoquer la loi de janvier 1919, celle-ci n'ayant pas d'effet rétroactif (Cass., 2 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 27 mai 1919).

*Baux postérieurs du 1er août 1914.* — Le bénéfice de la prorogation n'est point accordé aux baux ou locations verbales consentis ou renouvelés depuis le début de la guerre (Cass., 23 et 24-12-18, *Gaz. Pal.*, 10-1-19 ; — 30-12-18, *Gaz. Pal.*, 1-2-19 ; — 19 mars 1919, 26 mars 1919, 3 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 5 juin 1919).

En effet, toute convention ayant pour objet de prolonger les effets d'un bail venu à expiration, fût-ce aux mêmes clauses et conditions, pour une durée quelconque constitue un engagement nouveau (Cass., 3 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 5 juin 1919 ; — 11-3-19, *Revue loyers*, 1919, p. 291).

Cependant lorsque le bail antérieur au 1er août 1914 se continue d'année en année et que par des renouvellements successifs le médecin a continué à jouir des lieux loués, mais sans titre, il est fondé à se prévaloir du droit à la prorogation, malgré le congé qui lui a été donné conformément à l'usage des lieux (Cass., 30-12-18, *Gaz. Pal.*, 1-2-19 ; *Gaz. Pal.*, 14-1-19 ; — 8-1-19, *Gaz. Pal.*, 23-1-19).

Au contraire, si le médecin est maintenu dans les lieux loués par suite de la tacite reconduction (art.

1738 du Code civil) qui crée un titre nouveau, il n'a pas droit à la prorogation (Cass., 26 mars, 2 et 3 mai 1919 précités).

Quoi qu'il en soit, la faculté de prorogation accordée aux locataires s'applique à tous les baux en cours au 1er août 1914 sous la seule condition que le médecin occupe les lieux loués à la date de la demande (Cass., 30 déc. 1918, précité). Le droit de prorogation peut être invoqué par le médecin qui n'est entré en jouissance qu'après le 1er août 1914, si le bail est antérieur à cette date (Cass. 25 juin 1919, *Gaz. Pal.*, 8-8-19).

Lorsque le médecin a obtenu une exonération, il est maintenu, nous l'avons vu, dans les lieux loués, en vertu de l'article 18 de la loi du 9 mars 1918. Mais il a fait sa notification à son propriétaire. Doit-on respecter cette prorogation ? Oui, a répondu la Cour de cassation. La disposition de l'article 18 qui fixe une limite de son occupation, au locataire qui a obtenu de la Commission arbitrale une réduction de loyer, l'expiration des 6 mois suivant la cessation des hostilités doit être combinée avec celle des articles 56 et 58, et ne met pas obstacle, par suite, à ce que le locataire, maintenu dans les lieux pour s'être conformé aux prescriptions de la sentence, puisse se prévaloir du droit de prorogation (Arrêts du 31-12-18 ; 8-1-19 ; *Gaz. Pal.*, 30-1-19). Il peut donc encore prolonger la durée de sa jouissance.

La Commission arbitrale est compétente sur toute question de prorogation (Cass., 22-1-19, *Gaz. Pal.*, 21-2-19 ; — 29-1-19, *Gaz. Pal.*, 24-2-19).

Les dispositions de la loi du 9 mars 1918 qui con-

fèrent au locataire le droit d'être maintenu en possession des lieux loués par la prorogation, étant édictées dans l'intérêt des locataires, peuvent faire, de leur part, l'objet d'une renonciation. En conséquence, lorsque le médecin a librement donné, depuis la promulgation de la loi du 9 mars 1918, un congé accepté par le propriétaire, et renoncé ainsi à se prévaloir des articles 56 et 58 de la loi, il ne peut valablement revenir sur cette renonciation par une demande de prorogation (Cass., 29 janvier 1919, *Gaz. Pal.*, 24-2-19).

Si le bail par périodes stipule une augmentation du prix du loyer pour la période en cours au jour de l'ouverture du droit à prorogation, le médecin n'est pas fondé à soutenir que le loyer doit être payé aux conditions en vigueur au 1er août 1914 (Cass., 19-2-19, *Gaz. Pal.*, 12-3-19).

Le droit de prorogation bénéficie au médecin qui, titulaire d'un bail de 3,6,ou 9 années,a donné congé, dès avant la guerre, pour une date postérieure aux hostilités, si, au 1er août 1914, il était encore en possession et s'y est maintenu après la date à laquelle il aurait dû vider les lieux (Cass., 23-12-18, *Gaz. Pal.*, 14-1-9 ; — 8-1-19, *Gaz. Pal.*, 23-1-19).

Le propriétaire ne peut exciper de ce que la location ne lui serait pas applicable, comme ayant acquis l'immeuble loué au cours de la guerre et avant la mise en vigueur de la loi du 9 mars 1918 (Cass. même arrêt du 23-12-18). Mais le médecin ne peut être réintégré qui, à l'expiration de son bail, a été expulsé par ordonnance de référé (Cass., 2e arrêt du 23-11-18).

En cas de décès du médecin avant l'expiration du bail, ses héritiers sont fondés à en demander la prorogation, et ce d'autant qu'il résulterait du bail que les ayants droit devaient être locataires eux-mêmes en ses lieu et place en cas de décès. Il n'en serait pas de même si le bail prenait fin par le décès du médecin (Com. arb., Paris 9e, 14-11-18, *Gaz. Pal.*, 24-11-18).

Les médecins réfugiés non mobilisés, ignorant la résidence actuelle de leurs propriétaires, peuvent faire la signification au Parquet du Procureur de la République, si le propriétaire n'a ni domicile ni résidence actuellement connue.

### § 8. — La Cour de Cassation

*Du recours en cassation.* — Les décisions des Commissions arbitrales pourront être attaquées par la voie du recours en cassation pour excès de pouvoir ou violation de la loi. Elle ne peut donc solutionner les moyens de pur fait invoqués pour la première fois devant elle (Cass., 3 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 23 mai 1919 ; — 19 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 19-6-19). Le médecin ou son fondé de pouvoir spécialement habilité (Cass., 30-12-18, *Gaz. Pal.*, 23-1-19) doit former son pourvoi au plus tard le 15e jour à dater de la notification de la décision par le secrétaire par déclaration au secrétariat de la Commission arbitrale qui a rendu la décision, et notifié, à peine de déchéance dans la quinzaine, par exploit d'huissier (Cass., 13-11-18, *Gaz. Pal.*, 27-11-18). Dans la quinzaine de cette dernière notification les

pièces sont adressées à la Cour de cassation (V. Cass., 12-11-18, *Gaz. Pal.*, 12-12-18.) Aucune amende n'est consignée. L'huissier qui signifie le pourvoi doit être, si la notification a lieu dans l'étendue de la résidence de la Cour de cassation, huissier audiencier à cette Cour (Cass., 30-12-18, *Gaz. Pal.*, 24-1-19).

Le pourvoi est porté directement devant la Chambre civile. Le ministère d'un avocat n'est pas obligatoire. Le pourvoi formé contre une décision doit contenir l'indication des moyens de cassation et viser les textes que la décision attaquée aurait violés. Il est irrecevable d'autant que le demandeur ne produit à l'appui de son pourvoi aucun mémoire ou acte supplétif pour réparer cette omission (Cass., 23-10-18, *Gaz. Pal.*, 15-11-18). Lorsque la décision est cassée, l'affaire est renvoyée devant une autre Commission arbitrale (Art. 51).

La Cour de cassation se montre très stricte sur la question de recevabilité du pourvoi quant à la forme. C'est ainsi que le pourvoi est irrecevable s'il n'est pas produit l'expédition de la déclaration qui ne peut être suppléée par la notification (Cass., 12-11-18, *Gaz. Pal.*, 27-12-18).

Le pourvoi doit être fait par le demandeur ou son fondé de pouvoir en personne et non par lettre adressée par la poste au secrétaire de la Commission (V. Cass., 30-12-18, *Gaz. Pal.*, 23-1-19; — 22-1-19, *Gaz. Pal.*; 21-2-19). Le mandataire doit justifier d'un mandat écrit et spécial (Cass., 30-12-18, *Gaz. Pal.*, 23-1-19; — 26-3-19, *Gaz. Pal.*, 28-5-19). Le pourvoi n'est pas recevable lorsqu'il a été formé par

requête directement adressée au greffe de la Cour de cassation (Cass., 11-12-18, *Gaz. Pal.*, 4-1-19.)

La décision rendue par le président de la Commission arbitrale en qualité d'arbitre amiable-compositeur n'est susceptible d'aucune voie de recours (Cass., 23-10-18, *Gaz. Pal.*, 16-11-18).

Est non recevable le pourvoi auquel est joint au lieu de l'espèce pour extrait, certifiée conforme par le secrétaire, l'avis donné par le secrétaire de la décision rendue, avis qui ne reproduit que le dispositif de la sentence (Cass., 23-12-18, *Gaz. Pal.*, 8-1-19).

La signature dont le secrétaire de la Commission arbitrale doit revêtir, pour la certifier conforme, la copie pour extrait du pourvoi jointe au dossier transmis à la Cour de cassation, est une formalité substantielle à défaut de laquelle le pourvoi n'est pas recevable (Cass., 19 mai 1919, *Gaz. Pal.*, 9-7-19).

Le pourvoi n'est pas recevable quand il est formé contre une sentence de la Commission arbitrale rendue son opposition à une sentence antérieure par défaut, si la décision attaquée se réfère aux motifs de la précédente dont l'expédition n'a pas été jointe au dossier (Cass., 26 mars 1919, *Gaz. Pal.*, 15 mai 1919). Le recours en cassation n'est recevable qu'autant que la décision fait grief à l'une des parties. Il n'est donc pas recevable lorsqu'une Commission arbitrale a, par exemple, sanctionné un accord entre le médecin et son propriétaire (Cass. 29-1-19, *Gaz., Pal.*, 25-2-19).

Signalons que le recours en cassation n'a pas d'effet suspensif et que le propriétaire peut exécuter la décision.

## § 9. — La loi aux colonies. Les étrangers.

*Domaine d'application de la loi.* — La loi du 9 mars 1918 est applicable à l'Algérie. Des décrets rendus par le Président de la République édicteront, dans les colonies et pays de protectorat français autres que la Tunisie et le Maroc, les dispositions qui pourront être nécessaires pour trancher les questions nées de l'état de guerre en matière de loyers (Art. 64).

Sont admis au bénéfice de la loi du 9 mars 1918 : 1° les Français, les Alsaciens-Lorrains et les protégés français ; 2° les citoyens, les sujets et ressortissants des pays alliés ; 3° ceux des sujets étrangers qui seront admis à s'en prévaloir par un décret rendu sur la proposition du ministre des Affaires étrangères (Art. 62). Ce décret a été rendu le 29 août 1918 (il a été commenté par une circulaire du 30 août 1918). Il divise les sujets des Etats neutres en trois catégories : 1° les militaires présents sous les drapeaux de l'Entente ; 2° les neutres des nationalités opprimées par l'ennemi, les neutres des nationalités ayant appartenu à l'Entente et les citoyens de la Principauté de Monaco ; 3° tous les autres étrangers sujets des puissances neutres. Ceux de la 3e catégorie sont admis à se prévaloir du bénéfice de la loi du 9 mars 1918 s'ils prouvent avoir subi, du fait des hostilités, une notable diminution de leurs ressources pécuniaires et fournissent à cet effet les justifications, quel que soit le taux du loyer (Cass., 5-2-19, *Gaz. Pal.*, 7-3-19 ; — 3-3-19, *Gaz. Pal.* ; 14-5-

19). C'est donc à celui qui invoque le bénéfice de la loi du 9 mars 1918 à justifier qu'il remplit les conditions de nationalité requises par ladite loi (Cour de Bordeaux, 18 juillet 1918, *Gaz. Pal.*, 28-8-18 ; Cour Caen, 11-12-18, *Revue loyers,* 1919, p. 219).

Le décret du 19 juillet 1919 étend, sous certaines conditions, le bénéfice de la loi du 9 mars 1918 aux étrangers habitant l'Algérie.

* * *

Telles sont les dispositions essentielles, commentées par la jurisprudence, de la loi du 9 mars 1918 et que le médecin et les siens devaient connaître.

Imp. de la Libr. A. Maloine, 27, r. de l'École-de-Médec., Paris - 6067-19

# COMMENT GUÉRIR ?

BIBLIOTHÈQUE DES PRATICIENS

*VOLUMES PARUS*

**H. HUCHARD et Ch. FIESSINGER**

## La Thérapeutique en Vingt Médicaments

LA THÉRAPEUTIQUE EN CLIENTÈLE

In-8°, 1918. — Broché..... 5 fr.

---

FIESSINGER

## LE TRAITEMENT DES MALADIES DU CŒUR

EN CLIENTÈLE

In-8°, 1917. — Broché..... 5 fr.

---

FIESSINGER

## VINGT RÉGIMES ALIMENTAIRES

EN CLIENTÈLE

In-8°, 1917. — Broché..... 5 fr.

---

GOUGEROT

## LA DERMATOLOGIE

EN CLIENTÈLE

In-8°, 1919. — 174 figures en noir, 40 en couleurs..... 28 fr.

H. GOUGEROT

## LE TRAITEMENT DE LA SYPHILIS

EN CLIENTÈLE

In-8°, 2e édit. — 73 figures en noir, 20 en couleurs.... 18 fr.

FIESSINGER NOEL

## LES DIAGNOSTICS BIOLOGIQUES

EN CLIENTÈLE

In-8°, 1918, 70 figures, 9 planches en couleurs..... 8 fr.

CH. FIESSINGER

## Le Traitement Médical DES MALADIES DES REINS

EN CLIENTÈLE

In-8°, 1919..... 6 fr.

PRON

## Le Traitement DES MALADIES DE L'ESTOMAC

EN CLIENTÈLE

In-8°, 1920..... 8 fr.

LABORDERIE

## L'ÉLECTRICITÉ MÉDICALE

EN CLIENTÈLE

In-8°, 1918..... 8 fr.

R. CLAOUÉ et A. VANDENBOSSCHE

CHIRURGIE
DES
MALADIES DE L'OREILLE
du Nez, du Pharynx, du Larynx
(ŒSOPHAGOSCOPIE-BRONCHOSCOPIE)
Préface du Dr MIGNON

In-8°, 1916, 171 figures..... 12 fr.

BORDET

Radiographie
de l'Adulte normal
ATLAS DE 20 PLANCHES GRANDEUR NATURE

In-4°, 1918..... 12 fr.

CLAOUÉ

LE NYSTAGMUS VESTIBULAIRE
ET
LES RÉACTIONS DE MOUVEMENTS

In-8°, 1918, 17 figures, 2 planches..... 2 fr. 50

GRANDE LIBRAIRIE MÉDICALE A. MALOINE ET FILS

**G. MARION**

PROFESSEUR AGRÉGÉ
CHIRURGIEN DE LARIBOISIÈRE

## MANUEL
DE
# Technique Chirurgicale

*2 volumes in-8°, 1917. — 1327 figures et 49 planches en couleurs*

Brochés . . . . . **45** francs
Reliés . . . . . **55** —

**LEGUEU**

PROFESSEUR A LA FACULTÉ DE MÉDECINE
CHIRURGIEN DE NECKER

# CLINIQUES DE NECKER

*In-8°, 1917. — 68 figures et une planche en couleurs*
**15** *francs*

DENTZ

# Manuel de Massage

## LE TRAITEMENT MANUEL SUÉDOIS

DANS LES MALADIES INTERNES

D'après les principes de Henrik KELLGREN

In-8°, 1912. — 463 figures..... 12 fr.

METCHNIKOFF

# ESSAIS OPTIMISTES

ÉTUDE SUR LA VIEILLESSE
FAUT-IL TENTER DE PROLONGER LA VIE

In-8°, 1915..... 7 fr.

METCHNIKOFF

# ÉTUDES SUR LA NATURE HUMAINE

In-8°, 1917..... 10 fr.

LETULLE
Professeur à la Faculté de Médecine

# LA TUBERCULOSE
## PLEURO-PULMONAIRE

*107 planches autochromes*

In-8°, 1917, cartonné..... 55 fr.

---

NICOLAS

# Précis de Pathologie exotique

In-18, 1917..... 3 fr.

---

LES

# ENSEIGNEMENTS CHIRURGICAUX

DE

## LA GRANDE GUERRE

***(Front Occidental)***

Par le Professeur Ed. DELORME

MÉDECIN-INSPECTEUR GÉNÉRAL DE L'ARMÉE
ANCIEN PRÉSIDENT DU COMITÉ TECHNIQUE DE SANTÉ
ANCIEN PRÉSIDENT DE LA SOCIÉTÉ NATIONALE DE CHIRURGIE
PRÉSIDENT DE L'ACADÉMIE DE MÉDECINE

In-8°, 1919, 277 figures, 1 planche..... 35 fr.

# Nouveaux Éléments d'Ophtalmologie

Par **H. TRUC**, Professeur de clinique ophtalmologique à la Faculté de Montpellier, **E. VALUDE**, Médecin de la Clinique ophtalmologique nationale des Quinze-Vingts. **H. FRENKEL**, Professeur agrégé, chargé de cours de clinique ophtalmologique à la Faculté de Toulouse.

Fort vol. gr. in-8°, 1908. Broché, 24 fr. Relié toile, 26 fr.

*DEUXIÈME ÉDITION*

**complètement remaniée et considérablement augmentée avec 275 figures dans le texte et 5 planches en couleurs**

---

**M. GARNIER et V. DELAMARRE**

# Dictionnaire des Termes ❖ ❖ ❖ ❖ ❖ ❖ techniques de Médecine

**Indispensable pour la Lecture des Périodiques Médicaux**

Contenant : les Etymologies grecques et latines, les noms des Maladies, des Opérations chirurgicales et obstétricales, les Symptômes cliniques, les Lésions anatomiques, les Termes de Laboratoire, les Mots nouveaux, etc.

*Préface du Professeur ROGER*

7me Édition, 1920, broché ..... 10 fr.

---

**CLAOUÉ et VAN DEN BOSSH**

# Chirurgie Oto-Rhino-Laryngologique

In-8°, 1917, cartonné..... ..... 12 fr.

---

SERGENT
Ribadeau-Dumas
Lian, d'Heucqueville
Fecarotta
Stephen Chauvet
Pruvot, Hazard

# Technique Clinique Médicale et Séméiologie élémentaires

In-8°, 1920, 183 fig. 12 planches en couleurs
Broché..... 26 fr. — Relié..... 30 fr.

Toutes les méthodes de diagnostic clinique se trouvent réunies dans ce volume. Ecrit spécialement pour l'étudiant, ce volume sera consulté avec intérêt par le praticien. Chaque chapitre a été rédigé par un spécialiste du sujet traité.

GRANDE LIBRAIRIE MÉDICALE A. MALOINE ET FILS

JOLTRAIN et BAUFFLE

L'Examen clinique des Intestinaux

In-8°, 1919..... 2 fr. 50

JOLTRAIN et BAUFFLE

LA GRIPPE

In-8°, 1919..... 2 fr. 25

E. GAUTRELET

LA

Pratique des Manipulations Urologiques

In-8°, 1918, avec figures..... 14 fr.

HÉMOGLOBINOMÈTRE

Servant à évaluer rapidement la teneur en hémoglobine du sang

In-8°, cartonné..... 4 fr.

# A. MALOINE & FILS, Éditeurs

**27, Rue de l'École-de-Médecine, 27, PARIS**

*MARION*

**Manuel de Technique Chirurgicale**

2 vol. in-8 1917, 1365 fig., 49 planches en couleurs. Brochés **45** fr.
Cartonnés **55** fr.

*LETULLE*

**La Tuberculose Pleuro-Pulmonaire**

In-8 1916, 105 planches en couleurs . . . . . Cartonné **55** fr.

*LEGUEU*

**Cliniques de Necker**

In-8 1917, avec figures . . . . . **15** fr.

*CALOT*

**L'Orthopédie Indispensable aux Praticiens**

In-8 1917, 1160 fig., 8 planches . . . . . Cartonné **28** fr. **50**

*FIESSINGER*

**Le Traitement des Maladies du Cœur en Clientèle**

In-8 1917. . . . . **5** fr.

*FIESSINGER*

**Vingt Régimes Alimentaires en Clientèle**

In-8 1917. . . . . **5** fr.

*PILLET*

**Guide Clinique d'Urologie**

In-8 1917, 176 fig., 41 planches : . . . . . **15** fr.

*TRUC, VALUDE, FRENCKEL*

**Nouveaux Éléments d'Ophtalmologie**

In-8 1908, 282 fig., 15 planches . . . . . Cartonné **26** fr.

31.C.13.
Le loyer du medecin. 1919
Countway Library
BFH3333
3 2044 046 262 127

31.C.13.
Le loyer du medecin. 1919
Countway Library BFH3333
3 2044 046 262 127